

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Skellefteåhus 3
Org nr: 794700-1967



*Styrelsen i
RIKSBYGGENS BRF Skellefteåhus nr 3
KALLAR TILL*

***ORDINARIE
FÖRENINGSTÄMMA***



Tid: torsdag 4 maj 2023, kl 18.00

Plats: Föreningslokalen

Ärenden enl. § 59 i föreningens stadgar.

Föreningen bjuder på fika!

Välkomna!

Dagordning ordinarie föreningsstämma 2023-05-04

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor eller av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
20. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 852 139 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-23.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 269% till 76%.

I resultatet ingår avskrivningar med 227 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 856 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uranus 1 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 72 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1948-49. Fastighetens adress är Ö Nygatan 93-97 i Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	39	11	16	72

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
24	77

Total bostadsarea 4 635 m²

Total lokalarea 637 m²

4

Årets taxeringsvärde	43 263 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 872 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Brofood AB	126,0
Alizade Sami	34,5
Pauls Blommor AB	93,0
Gun Normark	98,0

Intäkter från lokalyror utgör ca 8,04 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 432 tkr och planerat underhåll för 56 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 600 tkr (114 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
OVK	56 250

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Hedström	Ledamot	2023
Kjell Eriksson	Ledamot	2023
Jörgen Steinvall	Ledamot	2024
Veronica Gustafsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Wink	Suppleant	2024
Ronny Pettersson	Suppleant	2024
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Vakant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året investerat i laddstolpar och påbörjat byggnad av nya carports.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 89 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2015-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 72 bostadsrätter placerade (föregående år 72 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 312	3 307	3 327	3 346	3 350
Årets resultat	630	447	849	934	262
Resultat efter fondförändring	86	-153	349	553	197
Avsättning till underhållsfond kr/ m ²	114	114	95	95	95
Balansomslutning	11 768	9 314	9 094	9 789	9 166
Soliditet %	62	71	68	54	48
Likviditet %	76	269	251	243	202
Årsavgift för bostäder kr/ m ²	604	604	604	604	604
Driftskostnader kr/ m ²	416	407	339	361	413
Ränta kr/ m ²	4	4	6	10	11
Underhållsfond kr/ m ²	1 062	959	845	750	678
Lån kr/ m ²	296	354	413	661	719

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas genom att jämföra omsättningstillgångar med kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	99 785	0	0	5 055 962	1 004 971	447 141
Disposition enl. årsstämmobeslut					447 141	-447 141
Reservering underhållsfond				600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-56 250	56 250	
Årets resultat						629 530
Vid årets slut	99 785	0	0	5 599 712	908 362	629 530

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 452 112
Årets resultat	629 530
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 250
Summa	1 537 891

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 537 891**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 312 433	3 307 156
Övriga rörelseintäkter	Not 3	433 086	258 634
Summa rörelseintäkter		3 745 519	3 565 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 191 673	-2 146 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-687 430	-717 317
Personalkostnader	Not 6	-16 129	-18 057
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-226 725	-231 261
Summa rörelsekostnader		-3 121 956	-3 113 130
Rörelseresultat		623 563	452 661
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	16 512	16 512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 289	108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-18 833	-22 139
Summa finansiella poster		5 967	-5 520
Resultat efter finansiella poster		629 530	447 141
Årets resultat		629 530	447 141

4

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 789 112	6 017 477
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	28 263	39 017
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	2 281 596	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 098 971	6 056 494
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	172 000	172 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		172 000	172 000
Summa anläggningstillgångar		9 270 971	6 228 494
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	9 601	55 347
Övriga fordringar	Not 16	492 689	482 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 273 588	222 490
Summa kortfristiga fordringar		1 775 878	760 264
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	720 679	2 325 348
Summa kassa och bank		720 679	2 325 348
Summa omsättningstillgångar		2 496 557	3 085 612
Summa tillgångar		11 767 528	9 314 106

4

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	99 785	99 785	
Fond för yttre underhåll	5 599 712	5 055 962	
Summa bundet eget kapital	5 699 497	5 155 747	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	908 362	1 004 971	
Årets resultat	629 530	447 141	
Summa fritt eget kapital	1 537 891	1 452 112	
Summa eget kapital	7 237 388	6 607 858	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 251 726	1 560 014
Summa långfristiga skulder		1 251 726	1 560 014
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	308 288	308 288
Leverantörsskulder	Not 20	2 322 150	283 530
Övriga skulder	Not 21	57 749	71 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	590 228	482 456
Summa kortfristiga skulder		3 278 414	1 146 233
Summa eget kapital och skulder		11 767 528	9 314 106

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	5-25
Markanläggningar	Linjär	10-15
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 797 312	2 797 317
Hyror, lokaler	266 297	263 547
Hyror, p-platser	94 560	93 920
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-939	-825
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-469
Rabatter	0	-300
Elavgifter	155 203	153 966
Summa nettoomsättning	3 312 433	3 307 156

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	179 940	179 940
Övriga ersättningar	18 496	12 118
Övriga rörelseintäkter	234 014	66 576
Försäkringsersättningar	636	0
Summa övriga rörelseintäkter	433 086	258 634

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-56 250	0
Reparationer	-432 178	-383 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 998	-110 720
Försäkringspremier	-58 177	-58 097
Kabel- och digital-TV	-78 894	-76 637
Återbäring från Riksbyggen	8 700	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 354	0
Obligatoriska besiktningar	0	-21 538
Snö- och halkbekämpning	-99 079	-168 267
Förbrukningsinventarier	-14 772	-8 841
Vatten	-278 702	-280 251
Fastighetsel	-269 857	-266 159
Uppvärmning	-642 560	-663 068
Sophantering och återvinning	-117 552	-116 168
Summa driftskostnader	-2 191 673	-2 146 494

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-578 366	-564 957
IT-kostnader	-58 819	-94 499
Arvode, yrkesrevisorer	-12 221	-11 789
Övriga förvaltningskostnader	-17 079	-9 211
Kreditupplysningar	-183	-740
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 638	-14 028
Medlems- och föreningsavgifter	-3 024	-3 024
Konsultarvoden	0	-2 291
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-15 228
Summa övriga externa kostnader	-687 430	-717 317

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-10 000
Sammanträdesarvoden	-2 200	-2 800
Övriga kostnadsersättningar	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-2 929	-4 257
Summa personalkostnader	-16 129	-18 057

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-105 961	-105 961
Avskrivning Markanläggningar	-24 014	-27 047
Avskrivningar tillkommande utgifter	-85 995	-85 995
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 754	-12 258
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-226 725	-231 261

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	16 512	16 512
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	16 512	16 512

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 711	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	108
Övriga ränteintäkter	531	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 289	108

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-18 833	-22 139
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-18 833	-22 139

4

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 399 656	11 399 656
Mark	224 290	224 290
Tillkommande utgifter	4 382 535	4 382 535
Markanläggning	565 632	565 632
	16 572 113	16 572 113
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	987 606	0
	987 606	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 559 719	16 572 113
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 418 027	-6 312 066
Tillkommande utgifter	-3 631 254	-3 545 259
Markanläggningar	-505 355	-478 309
	-10 554 636	-10 335 634
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-105 961	-105 961
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-85 995	-85 995
Årets avskrivning markanläggningar	24 014	-27 047
	-215 971	-219 003
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 770 608	-10 554 636
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 789 112	6 017 477
Varav		
Byggnader	4 875 668	4 981 629
Mark	224 290	224 290
Tillkommande utgifter	665 286	751 281
Markanläggningar	1 023 868	60 277
Taxeringsvärden		
Bostäder	41 800 000	34 000 000
Lokaler	1 463 000	872 000
Totalt taxeringsvärde	43 263 000	34 872 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 959 000</i>	<i>26 872 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 304 000</i>	<i>8 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	226 357	192 586
Installationer	555 572	555 572
	781 929	748 158
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	33 771
	0	33 771
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	781 929	781 929
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-187 340	-175 081
Installationer	-555 572	-555 572
	-742 912	-730 653
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 754	-12 258
	-10 754	-12 258
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-198 094	187 340
	-555 572	-555 572
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-753 666	-742 912
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 263	39 017
Varav		
Inventarier och verktyg	28 263	39 017

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	0	0
	2 281 596	0
Vid årets slut	2 281 596	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	172 000	172 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	172 000	172 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	72 852	73 092
Kundfordringar	-6 321	39 185
Osäkra hyres- och kundfordringar	6 813	6 813
Nedskrivning av kundfordringar	-63 743	-63 743
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 601	55 347

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	39 990	121 444
Skattekonto	452 699	360 983
Summa övriga fordringar	492 689	482 427

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 302	58 177
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 592	144 592
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 734	19 721
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 041 961	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 273 588	222 490

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	247 490	233 194
Transaktionskonto	473 189	2 092 155
Summa kassa och bank	720 679	2 325 348

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	1 560 014	1 868 302
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-308 288	-308 288
Långfristig skuld vid årets slut	1 251 726	1 560 014

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-06-01	826 214,00	0,00	236 000,00	590 214,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-03-30	1 042 088,00	0,00	72 288,00	969 800,00
Summa			1 868 302,00	0,00	308 288,00	1 560 014,00

*Senast kända räntesatser

4

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	2 304 376	283 530
Ej reskontraförda leverantörsskulder	17 774	0
Summa leverantörsskulder	2 322 150	283 530

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 720	69 706
Skuld för moms	-4 971	2 253
Summa övriga skulder	57 749	71 959

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	291	313
Upplupna driftskostnader	28 299	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	103 928	32 255
Upplupna elkostnader	56 889	38 376
Upplupna värmekostnader	86 017	85 815
Upplupna kostnader för renhållning	1 706	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	15 626	0
Upplupna revisionsarvoden	12 103	11 632
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 200	17 391
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	869	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	282 299	296 675
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	590 228	482 456

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	11 585 300	11 585 300

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 230322

Ort och datum



Urban Hedström



Kjell Eriksson



Jörgen Steinvall



Veronica Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/3 2023

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skellefteåhus nr 3, org. nr 794700-1967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skellefteåhus nr 3 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skellefteåhus nr 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 28/3 2023

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Skellefteåhus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skellefteåhus 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

